

## BAB IV

### HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Implementasi Nilai Wajar di Indonesia

Berdasarkan PSAK 68 (2013), nilai wajar adalah nilai yang ditentukan berdasarkan pengukuran nilai yang tercipta oleh pelaku pasar dan diukur berdasarkan asumsi pelaku pasar pada saat menentukan harga. Nilai wajar dapat ditentukan dengan menggunakan harga kuotasi pasar secara langsung maupun dengan melakukan permodelan (penghitungan). Dalam melakukan permodelan, perlu dilakukan observasi terhadap obyek penilaian. Proses penentuan nilai wajar dilakukan oleh penilai independen (*appraiser*) yang berkerja berdasarkan Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI).

Selama proses penilaian nilai wajar akan terdapat perbedaan persepsi diantara para ahli. Perbedaan persepsi ini merupakan hasil dari sisi subjektivitas para ahli. Para ahli adalah mereka yang dinyatakan dapat menilai nilai wajar sesuai dengan fenomena yang terjadi seperti *valuator* atau *appraiser*. Selain *valuator* maupun *appraiser*, auditor juga dianggap dapat melakukan penilaian. Auditor mungkin tidak memiliki pengalaman dan pengetahuan seperti *valuator* atau *appraiser*, tetapi opini yang diberikan auditor merupakan bentuk objektivitas dalam proses penilaian (Power, 2010). Dalam PSAK 68 (2013), penilaian model nilai wajar input level 3 membutuhkan seorang penilai untuk melakukan penilaian. Peran penilai di Indonesia adalah untuk menentukan nilai wajar berdasarkan nilai pasar. Proses penilaian yang dilakukan oleh

penilai diatur di dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 54 Tahun 2016. Penyajian “Nilai Wajar” input Level 1 mungkin menjadi Level yang paling reliabel. Berdasarkan “Teknik Penilaian” yang dilakukan oleh pihak independen (*appraiser*) untuk merumuskan estimasi, nilai input Level 1 memiliki reliabilitas yang paling tinggi (Murti & Widyastuti 2019). Saat ini, proses penilaian di Indonesia diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan. Orang yang boleh melakukan penilaian adalah orang yang sudah mempunyai sertifikasi sebagai penilai. Tidak memihak kepada siapapun merupakan bentuk objektivitas pada saat melakukan penilaian. Objektivitas juga bisa didapatkan pada saat laporan penilaian dikonfirmasi oleh auditor dan preparer. Laporan penilaian terkait nilai wajar input level 3 yang ditinjau oleh auditor harus mendapatkan kepercayaan terkait dengan input, asumsi, dan parameter model penilaian (IAASB, 2008; Humphrey et al., 2009) dalam (Power, 2010). Salah satu mekanisme untuk mendapatkan kepercayaan dari auditor adalah dengan cara mendapatkan opini dari ahli lain (Power, 1996) dalam (Power, 2010).

*“Sebenarnya cara itu banyak sekali, makanya saya sampaikan tadi, untuk menjadi seorang penilai, profesi apapun itu harus ada experience dan art. Ini kan sumber data ini kan hitam diatas putih, di text book. Ini saya buka dapur sedikit ya. Kalau kita di daerah, di kampung, kita nda bisa mengandalkan MMT dijual gitu nda bisa. Harus door to door. Untungnya di Indonesia itu ramah, orang di Indonesia itu ramah sekali. Ditunjukkan kira-kira penawarannya, net nya berapa sampai berapa, itu data. Itu salah satu cara. Atau mungkin kalau di daerah itu, pasti di tiap kampung di tiap kelurahan, tiap dusun atau desa itu pasti ada yang namanya tukang dana perantara (makelar) Itu bisa kita gunakan sebagai sumber data. Atau data historis juga bisa. Cuman data historis sama seperti informasi ngibul. Bagaimana kita bisa yakin kebenarannya? Justru kita ragukan malahan.” (Interviewee 3 – Appraiser)*

Dalam Standar Penilaian Indonesia 103 (SPI 103) terkait dengan lingkup penugasan yang merupakan dasar pada saat melakukan penilaian. Lingkup penugasan meliputi pengaturan kesepakatan penugasan penilaian, tingkat kedalaman investigasi, penentuan asumsi dan batasan penilaian. Lingkup penugasan merupakan persyaratan minimum penilai sebelum melakukan penilaian karena mengatur hal-hal yang prinsip dalam kesepakatan pemberian jasa oleh penilai kepada pemberi tugas (MAPPI & KPSPI, 2018).

Jika pada saat melakukan penilaian, dapat sangat memungkinkan bahwa penilai tidak mendapat informasi yang relevan yang dapat digunakan menjadi basis dalam menilai. Ketertidaksediaan informasi yang relevan ini dapat disebabkan oleh kondisi penugasan yang secara tidak langsung membatasi investigasi. Oleh sebab itu, diperlukan asumsi-asumsi untuk diungkapkan dalam lingkup penugasan. Selain itu, sumber informasi yang digunakan juga harus relevan. Contoh sumber informasi yang baik yakni seperti informasi yang dipublikasi dan data riset ataupun data yang diperoleh dari pemerintah.

Dalam Standar Penilaian Indonesia 106 (SPI 106) yang mengatur tentang pendekatan dan metode penilaian, penilaian yang dilakukan di Indonesia menggunakan pendekatan penilaian sesuai dengan tujuan penilaian. Selain itu pendekatan penilaian yang digunakan juga tergantung informasi yang tersedia. Hasil penilaian yang dapat dipercaya adalah hasil penilaian yang berasal dari pendekatan penilaian yang didasari oleh standar penilaian (MAPPI & KPSPI, 2018).

Pada saat melakukan penilaian, penilai harus mempertimbangkan pendekatan penilaian yang sesuai untuk digunakan. Terdapat 3 pendekatan penilaian yang hierarkis:

a. Pendekatan Pasar

Pendekatan yang memberikan indikasi nilai dengan cara membandingkan aset yang identik atau sebanding, yang memiliki informasi harga.

b. Pendekatan Pendapatan

Pendekatan yang memberikan indikasi nilai dengan cara mengkonversi arus kas masa depan menjadi satu nilai saat ini.

c. Pendekatan Biaya

Pendekatan yang memberikan indikasi nilai dengan cara menggunakan prinsip ekonomi. Pembeli akan membayar aset tidak lebih dari biaya untuk mendapatkan aset dengan utilitas yang sama.

Pemilihan metode penilaian yang dilakukan penilai pada saat melakukan penugasan penilaian merupakan tanggung jawab penilai. Penilai seharusnya menggunakan informasi pasar yang dapat diobservasi untuk ketiga pendekatan penilaian secara maksimal. Penilai harus melaksanakan analisis yang sesuai untuk mengevaluasi asumsi dan data masukan yang digunakan dalam penilaian. Dalam menentukan nilai pasar, penilai dilarang untuk membuat penyesuaian secara subjektif terhadap informasi harga dari pasar aktif. Informasi harga dari pasar yang tidak aktif mungkin masih merupakan bukti pasar yang dapat diterima, penyesuaian secara

subjektif diperbolehkan namun dengan dasar yang wajar dan diungkapkan dalam laporan penilaian.

Dalam Standar Penilaian Indonesia 300 (SPI 300), penilai melakukan penilaian dengan cara mengumpulkan data pembanding yang merupakan properti yang memiliki karakteristik yang sama dengan properti yang dinilai. Data tersebut mencakup harga transaksi yang disesuaikan, sewa, pendapatan dan pengeluaran, serta tingkat kapitalisasi dan tingkat diskonto (*yield*) yang berasal dari pasar (MAPPI & KPSPI, 2018).

Pada saat melakukan penilaian *real property*, penjelasan yang memuaskan terkait dengan pendekatan dan metode yang digunakan merupakan hal yang penting bagi penilai dan pengguna jasa. Dengan melakukan hal tersebut, penilai berkontribusi terhadap kebenaran dan kehandalan estimasi nilai pasar. *Penilai Real Property* menyadari kompleksitas pasar sehingga membutuhkan pendidikan khusus, pelatihan dan pengalaman.

Pada saat membandingkan data, penilai juga harus memperhatikan lokasi. Lokasi properti yang akan dinilai dengan lokasi properti yang digunakan sebagai data pembanding. Lokasi dan lingkungan akan mempengaruhi harga yang dibayarkan sehingga faktor lokasi yang ekstrim dapat menyebabkan sebuah transaksi tidak sebanding. Kemudian ada karakteristik fisik seperti ukuran, kualitas konstruksi, dan kondisi fisik. Karakteristik fisik properti yang dinilai dengan properti pembanding sebaiknya sama, tetapi jika terdapat perbedaan, setiap perbedaan harus



dipertimbangkan dan disesuaikan oleh penilai. Selain itu juga harus membandingkan karakteristik ekonomi seperti kualitas pendapatan, biaya operasional, ketentuan sewa, manajemen dan bauran penyewa digunakan untuk menganalisis properti penghasil pendapatan.

Dalam Standar Penilaian Indonesia 300, data pembanding yang dapat digunakan oleh penilai pada saat melakukan penilaian harus memiliki 6 prinsip. Yang pertama adalah komprehensif, komprehensif berarti data pembanding yang ideal pada saat melakukan penilaian berjumlah lebih dari satu atau paling tidak terdapat 3 data pembanding. Jika data pembanding yang didapat tidak memenuhi jumlah yang ideal dikarenakan data pasar yang sangat terbatas, penilai bisa mempertimbangkan untuk menggunakan metode penilaian lain selain perbandingan data pasar.

Kemudian yang kedua adalah sejenis dan sebanding. Sejenis adalah sesuatu yang terkait dengan objek penilaian seperti tanah kosong atau tanah bangunan rumah tinggal. Sedangkan sebanding adalah sesuatu yang terkait dengan karakteristik objek penilaian seperti bentuk, ukuran, volume, dan kapasitas.

Selanjutnya yang ketiga data pembanding yang digunakan pada saat melakukan penilaian harus yang terbaru. Terbaru berarti data yang diperoleh adalah data terbaru yang dibandingkan sesuai dengan tanggal penilaian.

Yang keempat adalah adanya transaksi atas dasar yang wajar dalam pasar terbuka. Kemudian yang kelima, data pembanding yang dilampirkan pada laporan

penilaian tersebut harus dapat diverifikasi. Pada saat melakukan penilaian, data yang diperoleh dapat diverifikasi dengan melakukan prosedur dokumentasi. Sumber data yang didapat pada saat melakukan penilaian dapat diidentifikasi kebenarannya melalui media elektronik, meninjau langsung, atau dengan cara yang lain. Yang terakhir adalah data pembanding tersebut harus konsisten dengan praktik dalam konteks pasar yang sesuai (MAPPI & KPSPI, 2018).

Dalam Standar Penilaian 300 terdapat 6 sumber data pasar yang dapat digunakan oleh penilai pada saat melakukan penilaian seperti bukti data transaksi langsung, informasi publik yang tersedia, *database*, media, data historis dan transaksi pasar secara umum (MAPPI & KPSPI, 2018).

Proses penentuan nilai wajar di negara berkembang termasuk Indonesia memiliki beberapa tantangan. Tantangan dalam proses penilaian di Indonesia misalnya disebabkan pasar yang tidak aktif, tingginya biaya penerapan dalam melakukan penilaian, teknik penilaian yang kompleks, kurangnya penilai-penilai yang terampil, keterbatasan pedoman penilaian, harga pasar yang tidak mencerminkan nilai sebenarnya karena intervensi pemerintah, dan lingkungan regulasi yang lemah (Pacter, 2007).

Pasar tidak aktif adalah pasar yang tidak tersedia untuk sebuah transaksi sehingga harga penawaran dan permintaan tidak terbentuk. Hal ini juga semakin menjadi masalah saat transaksi yang terjadi tidak tercatat di dalam sebuah *database* khusus yang tersentralisasi untuk mendukung proses penilaian. Keterbatasan *database*

ini menyebabkan para penilai tidak memiliki dasar yang jelas dalam menentukan nilai suatu objek tanah dan bangunan. Hal ini memaksa penilai untuk menggunakan *judgement* dan menyusun *database* sendiri yang biasanya dilakukan oleh masing-masing Kantor Jasa Penilai Publik. Walaupun *database* bisa digunakan oleh Kantor Jasa Penilai Publik lain, namun hal ini tidak dapat digeneralisasi. *Database* yang dibuat oleh masing-masing Kantor Jasa Penilai Publik kurang dapat diandalkan dan sering menjadi permasalahan dalam proses penilaian. Penilai sering dianggap tidak netral pada saat melakukan penilaian.

“Permasalahan data di Indonesia saat ini belum ada data sekunder yang seperti di negara maju. Kalau kita lihat di Singapura saja itu sudah sekunder. Malaysia juga sudah sekunder kebanyakan. Itu mereka tadi merecord data transaksi. Kalau di Indonesia nggak ada data sekunder, walaupun ada data sekunder belum terpercaya, bukan berarti tidak. Ke depan data sekunder itu bisa digunakan.”  
(Interviewee 5 – Appraiser)

#### **4.2 Konstruksi Sosial Representasi Tepat dari Nilai Wajar**

Konsep representasi tepat dalam implementasi nilai wajar dibentuk berdasarkan interpretasi individu-individu yang terlibat di dalamnya. Konstruksi sosial nilai wajar didapat dari kenyataan sosial pada sebuah pergaulan sosial. Kenyataan sosial seperti ini dapat ditemukan dalam pengalaman intersubjektif (Sriningsih dalam Suyanto, 2010). Konsep intersubjektif adalah konsep yang menunjukkan interaksi dalam suatu kelompok. Melalui konsep intersubjektif ini, penilai dapat mengetahui kultur yang diciptakan oleh masyarakat tertentu. Selain itu manusia juga merupakan pencipta dunianya sendiri yang meliputi lingkungan fisik, organisasi sosial, dan sistem



penilaiannya (Sriningsih dalam Suyanto, 2010). Dalam menentukan nilai wajar, penilai harus berdasar pada konsep representasi tepat yang memiliki 3 (tiga) karakteristik yaitu lengkap, netral, dan bebas dari kesalahan. Konsep lengkap berarti penilaian tersebut mencakup seluruh informasi yang dibutuhkan oleh pengguna. Netral berarti data yang didapatkan oleh penilai tidak bias dan tidak memihak siapapun. Karakteristik yang terakhir, yakni bebas dari kesalahan memiliki makna bahwa data yang didapatkan harus akurat sesuai dengan fenomena yang terjadi pada setiap penugasan.

Dalam penelitian ini, pengalaman pribadi pihak-pihak yang memahami atau terlibat dalam penentuan nilai wajar akan membentuk sebuah kenyataan yang dianggap objektif. Peneliti menginvestigasi bagaimana proses penentuan nilai wajar di Indonesia, bagaimana pemahaman partisipan dalam implementasi nilai wajar yang berkaitan dengan kelengkapan data, netralitas penugasan dan data yang di gunakan, serta ketersediaan data yang bebas dari kesalahan dalam penentuan nilai wajar. Sub judul berikut menjelaskan mengenai proses dan dinamika yang dialami oleh partisipan yang paham atau terlibat dalam proses penentuan nilai wajar untuk bangunan dan tanah di Indonesia.

**Tabel 0.1 Konstruksi Sosial Representasi Tepat**

<b>Representasi Tepat</b>		
<i>Parent Nodes:</i> <b>Lengkap</b>	<i>Parent Nodes:</i> <b>Netral</b>	<i>Parent Nodes:</i> <b>Bebas dari kesalahan</b>
<i>Child Nodes:</i> 1. Database 2. Data Pembanding 3. Inspeksi 4. Lokasi 5. Pendekatan 6. Penugasan 7. Standar Penilaian Indonesia 8. Sumber Data 9. Verifikasi 10. Zonasi	<i>Child Nodes:</i> 1. Database 2. Data Pembanding 3. Independen 4. Integritas 5. Kode Etik 6. Objektivitas 7. <i>Professional Judgement</i> 8. Standar Penilaian Indonesia 9. Sumber Data 10. Verifikasi	<i>Child Nodes:</i> 1. Database 2. Data Pembanding 3. Identik 4. Lokasi 5. Sumber Data 6. Verifikasi

Sumber: data diolah, 2021

Tabel diatas didapat berdasarkan hasil wawancara yang telah dilakukan kepada partisipan. Hasil wawancara akan diolah di dalam *software* NVivo sehingga menghasilkan sebuah *nodes*. Pada proses pengolahan data *nodes* yang dihasilkan nanti

akan menciptakan *parent nodes* dan *child nodes*. Setelah semua data selesai diolah akan didapatkan hasil *coding* seperti tabel diatas. Hasil *coding* juga disusun berdasarkan teori yang digunakan.

#### 4.2.1 Lengkap

Berdasarkan karakteristik kualitatif laporan keuangan, kriteria lengkap merupakan salah satu unsur dari konsep representasi tepat (Barth, 2007; Ikatan Akuntan Indonesia (IAI), 2018; Power, 2010; PSAK 68, 2013) yang dapat berpengaruh signifikan terhadap hasil penilaian suatu objek tanah dan bangun. Lengkap berarti laporan penilaian yang diberikan mengandung seluruh informasi yang dibutuhkan oleh pengguna, terutama berkaitan dengan kelengkapan data, informasi dan input yang digunakan dalam penentuan nilai wajar.

Proses penilaian nilai wajar di Indonesia sering dipertanyakan kelengkapan datanya. Kelengkapan data ini meliputi data-data yang digunakan sebagai input valuasi nilai wajar. Penilai harus mengumpulkan data yang lengkap, sehingga nilai wajar yang dihasilkan mampu mencerminkan (merepresentasikan) nilai secara tepat. Para pengguna jasa penilaian mempertanyakan apakah data yang dikumpulkan oleh penilai sudah lengkap sebagai dasar penentuan nilai wajar. Sebagai tanggapan atas hal tersebut, sangat penting bagi penilai untuk selalu melakukan penilaian berdasarkan standar yang berlaku. Di samping itu, penilai juga harus membuktikan kelengkapan data yang diberikan secara komprehensif dalam laporan penilaian yang dapat dilihat pada bagian lingkup penugasan.

Lingkup penugasan menjadi bagian awal yang wajib dimasukkan dalam kesepakatan penugasan. Hal ini secara tegas ditetapkan dalam Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan kode etik. Berdasarkan SPI 103, lingkup penugasan dilakukan untuk mengatur kesepakatan penugasan penilaian, tingkat kedalaman investigasi, penentuan asumsi dan batasan penilaian.

*“Proses penilaian dimanapun, di seluruh dunia itu mengikuti kaidah yang baku, mengikuti alur kerja yang baku secara umum itu pasti dimulai dari lingkup penugasan. Lingkup penugasan itu mungkin seperti kontrak kerja seperti apa yang harus dinilai, kemudian siapa yang memberikan tugas, objeknya berupa apa, letaknya dimana, dan sebagainya. Itu namanya lingkup penugasan, kemudian setelah lingkup penugasan itu disepakati oleh pemberi tugas dan penilai. Selanjutnya penilai akan melakukan assessment awal, meminta data macam-macam. Kalau yang dinilai adalah tanah dan bangunan ya tentu sertifikatnya, legalitas macam-macam itu akan kita minta dari pemberi tugas. Setelah itu penilai akan melihat, kira-kira ini bisa dikerjakan atau tidak, ada benturan kepentingan atau tidak, ada hal-hal yang dalam SPI dan kode etik yang membatasi kita untuk menerima penugasan ini ada atau tidak. Kalau tidak ada ya lanjut. Kalau ada ya kita tidak bisa.” (Interviewee 3 – Appraiser)*

Setelah menentukan lingkup penugasan, penilai akan melakukan inspeksi untuk mengetahui apakah memang benar ada objek yang dinilai atau tidak, serta menganalisis nilai wajar berdasarkan kondisi fisik yang sebenarnya. Inspeksi dilakukan sebagai salah satu bentuk usaha penilai untuk memperoleh kelengkapan data secara komprehensif. Dalam proses inspeksi penilai akan lebih berpeluang untuk mendapatkan informasi-informasi detail yang dibutuhkan untuk memenuhi kelengkapan data.

*“Proses inspeksi itu ya standar, kita datang ke objek penilaian, lihat, datang, ngukur, interview kemudian dapat data dari owner atau pemberi tugasnya, itu merupakan bagian dari proses inspeksi lapangan. Proses inspeksi lapangan selesai, ke kantor kita analisis, desktop review kan, macam-macam*

*itu, ada namanya analisis lingkungan, ada namanya analisis HBU (Highest and Best Use), kemudian analisis setelah itu bisa terbit ke laporan menjadi laporan penilaian itu secara umum adalah rangkaian dari proses penilaian itu sendiri.” (Interviewee 3 – Appraiser)*

Dalam mendorong upaya kelengkapan data yang digunakan, penilai akan melihat lokasi dan zonasi objek yang akan dinilai pada saat melakukan inspeksi fisik. Informasi mengenai lokasi dan zonasinya harus detail dan jelas. Zonasi dalam penentuan nilai wajar bisa meliputi zonasi perumahan, perkantoran dan industri. Setiap zonasi memiliki karakteristik tersendiri dan sangat menentukan besarnya nilai wajar yang ditentukan. Nilai wajar pada zona industri akan berbeda dengan zona perumahan. Hal ini diperlukan agar basis dalam menilai menjadi lebih rinci sehingga pengguna jasa penilai menjadi lebih yakin atas hasil penilaian selanjutnya.

*“Proses implementasi ini mulai dari pengumpulan data itu adalah data umum dan data khusus. Data umum itu data secara makro dan di luar objek penilaian. apakah lingkungannya seperti apa kalau tanah bangunan, kemudian posisi di lingkungan sosialnya Seperti apa? lingkungan ekonomi Seperti apa? zonasi umumnya Seperti apa? masih seperti itu. Nanti ada data khusus, data khusus itu data mengenai objek, size dari properti tadi, ukuran tanah, ukuran bangunan, penggunaan bangunan, zoning yang lebih tepat peruntukan. Tadi kan ada zonasi yang umum ada zonasi khusus. Zonasi khusus itu seperti KDP, KLB-nya berapa. Kemudian dari situ ada lagi data supply and demand. Kemudian data pasar lainnya, data pasar lainnya itu bisa termasuk data banding nanti kalau diperlukan disitu kalau kita memang menggunakan market approach.” (Interviewee 5 – Appraiser)*

Untuk memenuhi unsur kelengkapan lokasi, penilaian tanah dan properti juga menggunakan *geo tagging* untuk mengecek lokasi. *Geo tagging* akan mampu memberikan informasi mengenai lokasi dan posisi dari tanah maupun properti. Dengan



demikian pengguna jasa penilai akan yakin bahwa laporan penilaian yang diberikan objektif karena telah didukung data yang lengkap.

*“Bahkan sekarang itu sangat disarankan menggunakan geo tagging. Jadi lokasinya ga cuman, kayaknya disana kok, nda bisa.” (Interviewee 3 – Appraiser)*

Hal tersebut juga diperkuat oleh pernyataan dari *preparer* (akuntan perusahaan), yang bertanggung jawab terhadap aktivitas keuangan dan penyediaan laporan keuangan di perusahaan. *Preparer* harus memiliki pengetahuan yang memadai mengenai lokasi dan zona dari aset tetap (tanah dan properti) dari perusahaan tersebut. Hal ini juga bertujuan agar *preparer* juga mengetahui apakah dasar penilaian yang dilakukan oleh penilai independen adalah wajar, masuk akal dan mendekati kenyataan.

*“Untuk yang sekarang kalau beli tanah ini masalahnya kan harus lihat zonanya juga. Untuk zonanya kan industri kan, kita biasanya juga tanya ke Djarumnya juga untuk zonanya yang masih. Kalau kita untuk beli tanah lahan masuk nggak ke zona industrinya.” (Interviewee 4 – Akuntan)*

Setelah melihat objek penilaian, penilai akan menentukan pendekatan apa yang tepat untuk digunakan. Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 106 terdapat 3 (tiga) pendekatan dalam penilaian yang bersifat hierarki. Struktur hierarki ini disusun berdasarkan tingkat relevansinya. Dimulai dari pendekatan pasar kemudian turun ke pendekatan pendapatan dan terakhir pendekatan biaya.

*“Kalau berdasarkan standar-standar yang kita gunakan dalam hal ini adalah standar penilaian Indonesia dibagian SPI 104 yaitu implemementasi dan SPI 106 terkait dengan pendekatan dan metodologi penilaian, maka dalam hal melakukan penilaian terhadap bangunan, kami bisa menggunakan tiga*

*pendekatan dalam penilaian yaitu pendekatan pasar, pendekatan pendapatan dan pendekatan biaya.” (Interviewee 7 – Appraiser)*

Pada saat melakukan pendekatan, penilai akan melakukan proses penilaian dengan cara mencari data pembanding yang identik. Unsur kelengkapan data juga dapat dipenuhi dengan melampirkan data pembanding yang sesuai. Data pembanding ini dapat dilihat dari lokasi dan zonasinya. Agar data pembanding tersebut lebih reliabel atau dapat diandalkan, maka dalam proses penilaian diperlukan setidaknya 3 (tiga) data pembanding sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia 300.

*“Dalam menggunakan pendekatan pasar minimal 3 data pembanding. Jadi minimal ada 3 data yang available di lokasi tersebut.” (Interviewee 7 – Appraiser)*

Pada saat melakukan penilaian, sumber data yang digunakan harus jelas dan dapat diverifikasi kelengkapannya oleh pihak pemberi tugas. Menurut Standar Penilaian Indonesia 204 ada 6 sumber data yang dapat digunakan seperti bukti data transaksi langsung, informasi publik yang tersedia, *database*, media, data historis, serta transaksi pasar secara umum. Dalam Standar Penilaian Indonesia 300, disebutkan bahwa untuk memverifikasi data yang lengkap dapat dilakukan konfirmasi terhadap dokumentasi data pembanding. Contoh konfirmasi yang dapat dilakukan oleh pemberi tugas adalah dengan menghubungi narasumber yang digunakan oleh penilai. Oleh sebab itu, penilai sebaiknya memberikan data yang lengkap terkait sumber data yang digunakan seperti data diri dari narasumber.

*“Yang keempat sumber data bisa dari media. Ini yang kita gunakan. Kalau jalan-jalan di Kota Semarang, rumah kan sering kali dijual, disewakan. Itulah media, dari property agent. Property agent itu merupakan sumber terbesar, sumber utama yang digunakan oleh penilai di Indonesia saat ini, saya sampaikan media, justru media.” (Interviewee 3 – Appraiser)*

Kelengkapan data seperti lokasi, luas bangunan, bentuk sertifikat, status aset dan harga yang ditawarkan harus disertakan dalam laporan penilaian agar pemberi tugas yakin bahwa data yang diberikan lengkap.

*“Dapat diverifikasi, Pak Agung menggunakan data no. 8, ada no teleponnya, ada geo taggingnya, mana coba dihubungi. Luas bangunannya, luas tanahnya berapa, haknya sertifikatnya apa, ditawarkan pada harga berapa misalkan atau ditransaksikan pada harga berapa. Itu dapat diverifikasi, dan inilah pertanggungjawaban profesional kami.” (Interviewee 3 – Appraiser)*

#### **4.2.2 Netral**

Dalam konsep representasi tepat, proses penilaian juga harus mengandung unsur netral. Netral berarti informasi yang disajikan penilai tidak bias dan tidak berpihak (independen). Sikap independensi ini sudah diatur di dalam Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI). Karakteristik kualitatif laporan keuangan juga menyebutkan bahwa netral merupakan unsur representasi tepat yang meminta penilai independen bersifat netral dalam hal penilaian dan tujuan penilaian (Barth, 2007; Ikatan Akuntan Indonesia (IAI), 2018; Power, 2010; PSAK 68, 2013). Pada Dechow et al. (2009), mengatakan bahwa implementasi pengukuran nilai wajar membutuhkan pihak independen untuk menjaga komitmen dan memperkecil kemungkinan terjadinya manipulasi nilai untuk kepentingan pihak-pihak tertentu.

*“sebagai pelaku-pelaku jasa penilaian itu akan diikat oleh oleh namanya kode etik kita menyebutkan sebagai Kode Etik Penilaian Indonesia jadi siapapun walaupun bukan anggota MAPPI kalau dia berpraktek atau melakukan sesuatu penilaian itu akan terikat namanya dengan Kode Etik Penilaian Indonesia nah di kita itu itu sangat terikat kuat bahkan misalnya misalnya kalau regulator kita dari Kementerian Keuangan P2PK itu menetapkan opini kita beserta data rujukan kita itu wajib disimpan selama 10 tahun ada regulasinya seperti itu jadi di PMK Peraturan Menteri Keuangan Nomor 101 tahun 2014 kita berkewajiban untuk menyimpan hasil opini kita beserta data selama 10 tahun dari itu kan itu kita menjadi wah tanggung jawabnya seperti itu. Itu baru laporan jadi apalagi tindakan lainnya pasti akan sangat terikat oleh etika profesi nah kalau sekarang kita merujuk dari edisi 7 tahun 2018 itu masih tetap sama, kalau saya menyingkatkan KOKI PRO K itu kompetensi O itu objektivitas kemudian ada lagi integritas kemudian profesional dan yang terakhir adalah kerahasiaan.” (Interviewee 9 – Appraiser)*

Dalam beberapa kasus, penilai sering menemui bahwa proses penilaian ditujukan untuk kepentingan penjualan aset oleh agen properti. Seringkali agen properti menginginkan agar properti dijual dengan harga sesuai dengan keinginan agen tersebut. Pada saat melakukan hal tersebut penilai melakukan jasa non penilaian atau bisa disebut jasa lain dari penilai selain penilaian. Dalam rangka menjaga independensi, seorang penilai tidak boleh menilai kembali aset yang sama atau menerima penugasan yang sama selama 1 tahun.

*“Nanti dilihat dilaporannya, bahwasanya penilai itu independen atau tidak independen. Ada di laporan, pasti kita mewajibkan bahwasanya kita ditugaskan independen atau tidak. Hampir 99% penugasan kita independen kecuali jasa lainnya. Jadi penilai itu dibagi menjadi 2 itu jasanya, jasa lainnya dan jasa penilaian. Jasa penilai ini tadi opini nilai tadi. Kalau jasa lainnya itu seperti property agent, itu kan ada sebenarnya di kita di Indonesia. Itu independen nggak? Ya pasti nggak independen kalau kita jadi property agent. Makanya kalau kita jadi property agent. Katakanlah saya punya korporasi dan menggunakan kita untuk property agent ya. Kita tidak boleh melakukan penilaian terhadap aset itu selama 1 tahun untuk menjaga independensinya. Apalagi kalau kita ngomong studi kelayakan untuk proyek itu. Kemudian itu kan*

*jasa lainnya juga. Kemudian kita juga tidak boleh menilai aset yang sama yang kita visibilitas tadi karena itu bisa itu tadi, independensinya bisa diragukan. Itu sudah ada peraturannya di Peraturan Menteri Keuangan. (Interviewee 5 – Appraiser)*

Dalam PSAK 68 (2013) tertulis bahwa pengukuran nilai wajar dapat dilihat pada saat *appraiser* melakukan penilaian secara independen. Berdasarkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI) dan Standar Penilaian Indonesia (SPI), penilai harus independen sebagai salah satu cara untuk menjunjung tinggi integritas dan harus objektif pada saat melakukan penilaian.

*“Sebenarnya kalau dari kita auditor, kita sebenarnya whole laporan keuangan. Tujuan dari laporan keuangan itu seharusnya tidak untuk kepentingan tertentu. Seharusnya untuk masing-masing pihak, untuk stakeholder gitu. Seharusnya penentuan yang kita tentukan itu atau yang appraiser tentukan seharusnya tidak untuk kelompok tertentu sih, seharusnya untuk semua kelompok, misal dari segi pajak, segi pembeli.” (Interviewee 2 – Auditor)*

Integritas merupakan hal utama yang harus dijaga oleh para penilai yang menjadi prinsip dasar etik sebagaimana disebutkan di dalam KEPI. Prinsip integritas mewajibkan penilai untuk jujur dan dapat dipercaya dalam semua hubungan profesional dan bisnis. Selain itu di dalam prinsip dasar etik juga terdapat objektivitas yang mewajibkan penilai untuk tidak memihak siapapun pada saat melakukan penilaian. Realitas objektif sangat disarankan untuk meningkatkan transparansi dan akuntabilitas untuk mencapai sasaran (Darono, 2014).

*“Kalau objektivitas yang disampaikan ya sebenarnya bukan pada data ya. Objektivitas itu pada integritas sebenarnya, integritas penilai itu tersendiri. Itu*



*yang paling penting menurut saya. Itu yang paling penting untuk mengolah data. Berapapun data yang kita olah atau kita dapat yang kita keluarkan sebarangpun tergantung integritasnya karena objektivitasnya diukur dari situ kalau di penilai. Makanya ada kode etik penilaian, ada standar penilaian itu yang menentukan.” (Interviewee 8 – Appraiser)*

Pada saat melakukan penilaian, penilai juga memerlukan *professional judgement* yang diperoleh dari pengalaman-pengalaman penilai saat melakukan penilaian selama ini. Penggunaan *professional judgement* mengharuskan penilai melakukan penilaiannya sesuai dengan lingkup penugasan yang telah disepakati di dalam kontrak sesuai dengan kapabilitas yang dimiliki dan mengacu pada Standar Penilaian Indonesia (SPI). *Professional judgement* merupakan *art and science* yang dilakukan penilai pada saat melakukan penilaian.

*“Makanya menjawab ini sejenis dan sebanding, sejenisnya ok rumah dengan rumah, sebandingnya ini ada unsur subjektifnya ada unsur objektifnya. Makanya terminologi ilmu penilaian itu adalah Art & Science. Art nya ini professional judgement, melalui apa? Experience itu lah akumulasi pengalaman, pengalaman profesi tentunya. Itu untuk menjawab sebanding.” (Interviewee 3 – Appraiser)*

Ketika melakukan proses penilaian, data pembandingan yang digunakan harus sebanding. Prinsip data pembandingan seperti yang tertuang dalam Standar Penilaian Indonesia 300 mengatakan bahwa objek yang dinilai itu harus sejenis dan sebanding. Sejenis berarti seperti tanah kosong dengan tanah kosong. Sedangkan sebanding berarti bentuk dan ukurannya sesuai dengan karakteristik objek penilaian.

*“Data kalau memang zonasinya itu adalah merah muda semua. Itu kita cari yang sebanding zonanya juga merah muda. Kita nggak boleh membandingkan zona merah muda dengan zona hijau seumpama ya. Itu nggak bisa. Jadi kalau yang RT RW nya khusus, khusus sekolahan lama itu biasanya mereka sudah diplot bahwasanya zonanya untuk itu. Itu harus kita lihat apakah zonanya memang hanya dikhususkan untuk sekolahan atau bisa yang lain. Kalau hanya sekolahan pasti ya nilainya juga sekolahan, kita bandingkan dengan sekolahan-sekolahan yang lain cuman yang berbeda disitu adalah fasilitas.” (Interviewee 5 – Appraiser)*

Selain itu sumber data yang digunakan oleh penilai harus bisa diverifikasi, baik dari *database* (jika tersedia) maupun dari hasil survei lapangan. *Database* digunakan penilai sebagai data kontrol pada saat melakukan penilaian.

*“Bagaimana data pasar itu bisa terverifikasi dengan baik? Karena sebenarnya seorang penilai pada waktu dia melakukan pekerjaan tersebut, dia juga menerapkan data kontrol. Jadi kita tidak serta merta akan kita gunakan bahwa data itu pasti valid, apa yang kita dapatkan. Kita juga menerapkan verifikasi. Artinya kita juga menerapkan sistem statistik apakah data itu outlier apa endak. Karena kita sebisa mungkin data banding itu jumlahnya cukup banyak. Karena masing-masing data akan bisa mengontrol data yang lain. Selain itu kita juga mempunyai database yang memang diwajibkan oleh regulator kita bu. Jadi masing-masing kantor diwajibkan mempunyai database terhadap perkembangan properti yang ada di daerah tersebut. Sehingga kalau terjadi lompatan, artinya kita harus mencurigai apakah yang membuat lompatan harga tersebut atau lompatan nilai tersebut bisa menjadikan nilai properti menjadi naik. Nanti akan kita analisis secara detil.” (Interviewee 6 – Appraiser)*

Untuk menjaga kenetralan data dalam SPI 300 mengatakan bahwa prinsip data pembandingan harus dapat diverifikasi dengan cara melakukan dokumentasi data pembandingan. Dengan adanya dokumentasi yang jelas dapat semakin memperkuat bukti bahwa penilai benar-benar melakukan penilaian secara netral. Pemberi tugas dapat

melakukan verifikasi pada data yang telah dilampirkan pada laporan penilaian untuk mengetahui apakah data yang didapat oleh penilai telah netral.

*“Karena kemudian dari sumber datanya data primer itu harus terverifikasi juga. Terverifikasi artinya data itu lokasinya jelas, barangnya ada. Bukan katanya katanya, kalau katanya katanya kan informasi. Tapi kalau data itu barangnya harus jelas. Data luasan itu disini, barangnya ada? Ada, lokasinya ada, titiknya ada. Yang kedua sumber datanya juga jelas yang memberikan informasi siapa ini? yang memberikan data siapa? ini 2 itu nanti bisa terverifikasi data itu kalau lokasinya memang ada, sumber datanya yang mengatakan bisa diverifikasi. Jadi data itu meskipun sekunder, penilai diwajibkan untuk memverifikasi itu. Sorry meskipun primer ya, kalau sekunder tadi kan tidak harus diverifikasi ya. Tapi kalau data primer itu ya harus diverifikasi.” (Interviewee 5 – Appraiser)*

#### **4.2.3 Bebas dari kesalahan**

Salah satu unsur dari representasi tepat adalah bebas dari kesalahan. Salah satu karakteristik bebas dari kesalahan adalah jika data bisa diverifikasi kebenarannya, sehingga informasi yang disajikan bisa terbebas dari salah saji material (Barth, 2007; Ikatan Akuntan Indonesia (IAI), 2018; Power, 2010; PSAK 68, 2013)

Proses penentuan nilai wajar di Indonesia mengalami beberapa kendala karena seringkali data tidak tersedia di pasar. PSAK 68 menyebutkan bahwa nilai yang bisa digunakan untuk menentukan nilai wajar adalah harga kuotasi pasar atau input lainnya. Namun demikian, karena data kuotasi pasar tidak tersedia, maka proses penentuan nilai wajar akan menggunakan model dan teknik penilaian tertentu. Dalam melakukan penilaian dengan penghitungan,

maka input (data) untuk penghitungan harus bisa diverifikasi kebenarannya, agar menghasilkan data yang bebas dari kesalahan.

Menurut Standar Penilaian Indonesia (SPI) dan kode etik, data yang bisa diverifikasi harus menggunakan data pembanding dan input yang benar.

*“dalam memverifikasi suatu data biasanya melihat kondisi data yang ada di lapangan. Karena memang agak susah kalau kita tidak melihat kondisi data di lapangan kita cuman dapat dari internet kemudian by phone, itu akan susah. Karena banyak sekali faktor-faktor yang harus kita sesuaikan dengan kondisi apa yang kita nilai. Jadi memang sebaiknya, sebisa mungkin perlakuan kita antara data pembanding dengan objek apa yang kita nilai itu sebisa mungkin mirip. Meskipun secara umum kita nggak bisa masuk, apalagi kalau itu berupa rumah tinggal dan lain-lain. Tapi kalau itu hanya berupa tanah kosong kemudian area pabrik seperti mall dan lain-lain, itu memungkinkan untuk kita masuki ataupun ada beberapa cara. Misal pak itu kan pembandingnya hotel. Yaudahlah kalau memang kita dibutuhkan kita harus nginep disana beberapa hari karena sebagai seorang penginap itu kan bisa ke area kemanapun, itu merupakan teknik-teknik dalam pencarian data. Itu sedikit pengalaman dari kami.” (Interviewee 6 – Appraiser)*

Selaras dengan karakteristik lengkap dan netral yang telah dibahas sebelumnya, untuk memenuhi kriteria bebas dari kesalahan dalam proses penilaian juga membutuhkan data pembanding untuk membandingkan harga objek yang dinilai. Data pembanding yang didapat harus identik, sesuai dengan objek yang sedang dinilai. Minimal ada 3 (tiga) data pembanding yang didapatkan penilai untuk membuat penilaian. Selain dengan menggunakan data pembanding, keterverifikasian nilai wajar ini dapat dilakukan dengan cara mengunjungi atau melakukan observasi langsung di lokasi penilaian berdasarkan Standar Penilaian Indonesia. Appraiser perlu melakukan

pemeriksaan fisik ke lokasi karena kondisi di lapangan yang mempengaruhi laporan penilaian.

*“Iya, data inputnya memang sangat menentukan. Jadi kalo lokasi di dalam, meskipun secara fisik, bangunan pabrik itu berada di tepi jalan, lha ternyata setelah kita cek, sertifikatnya ada 4, ada 1 yang berada di belakang. Nah yang 1 ini, mau tidak mau harus diperhitungkan kita menggunakan data input, data pembanding yang lokasinya berada di bagian dalam, bukan yang lokasinya berada di tepi jalan.” (Interviewee 9 – Appraiser)*

Selain itu, penilaian lokasi untuk menjamin keterverifikasi data juga bisa dilakukan dengan melibatkan penilai yang berasal dari lokal setempat. Orang lokal akan lebih memiliki pemahaman dan pengetahuan lebih baik dibandingkan dengan penilai yang berasal dari daerah lain. Hal ini untuk menghindari kesalahan *professional judgment* dari *appraiser* akibat *appraiser* tersebut tidak mengetahui aspek-aspek lokal yang perlu dipertimbangkan dalam penilaian.

*“penilai yang paling handal itu ya penilai yang memang kesehariannya kerjanya disitu, disekitar area yang dinilainya. Saya penilai, meskipun izin saya adalah seluruh Indonesia. Tapi kalau saya disuruh menilai resort di Raja Ampat, saya pasti akan mengajak penilai yang terdekat disana atau setidaknya yang pernah melakukan penilaian di Raja Ampat. Karena mereka tau apa yang tidak saya ketahui, pasti itu.” (Interviewee 3 – Appraiser)*

Ketika melakukan proses perbandingan, aset-aset yang diperbandingkan tersebut harus dalam kondisi yang identik. Dalam hal ini identik maknanya adalah sebanding. Berdasarkan Standar Penilaian Indonesia 106, pada saat melakukan pendekatan pasar data yang diperoleh harus identik dan sebanding



karena akan mempengaruhi harga pada laporan penilaian. Harga objek tanah dan bangunan yang berada di zona niaga tentu datanya tidak identik bila dibandingkan dengan objek tanah dan bangunan yang berada di zona pemukiman. Dalam Standar Penilaian Indonesia 300, data pembanding yang dikumpulkan oleh penilai merupakan data pembanding yang memiliki karakteristik yang sama atau identik dengan objek yang dinilai. Data tersebut mencakup harga transaksi yang disesuaikan, sewa, pendapatan dan pengeluaran, serta tingkat kapitalisasi dan tingkat diskonto (*yield*) yang berasal dari pasar.

*“Berkaitan dengan pertanyaan tersebut manakah yang kita value adalah rumah dengan tipe yang sangat tipikal, misalnya ya yang kita value adalah rumah dengan tipe 36 dan kita punya data pasar pembanding di sebelahnya tipe 36 juga di sebelah kanannya tipe 36 sebelah utaranya juga tipe 36 dan sama-sama ditawarkan di Pasar, maka kita bisa menggunakan data pasar untuk melakukan penilaian tersebut. Tapi kalau ternyata aset yang kita nilai, misalnya bangunan kantor gitu ya. Anggaplah kita lagi value nilai aset tetapnya pertamina, pertamina kan punya bangunan kantor. Bangunan kantor ini nggak ada market yang ekuivalen, nggak ada aset yang ekuivalen dimarket. Jadi kita nggak bisa mengcompare itu. Kalaupun ada lokasinya ternyata jauh, karakteristik lokasinya tidak memenuhi prinsip-prinsip yang harus dipenuhi dalam pendekatan pasar yaitu salah satunya adalah karakteristik fisik, karakteristik lokasi itu nggak bisa dipenuhi, itu pendekatan pasar.”*  
(Interviewee 7 – Appraiser)

Untuk mendukung data yang bisa diverifikasi, maka dibutuhkan sebuah *database* yang berbasis mengenai informasi nilai transaksi tanah dan bangunan. Secara ideal, *database* tersebut seharusnya disediakan oleh pemerintah. Di negara-negara maju seperti negara-negara *Anglo-Saxon*, sistem *data base* transaksi ini sudah tersedia dan bisa digunakan sebagai data rujukan (Herrmann

et al., 2006). Di negara berkembang, *database* transaksi ini memang belum disediakan oleh negara sehingga mempersulit pencarian data untuk digunakan sebagai input penentuan nilai wajar.

*“Menurut saya datanya ada. Karena begini setiap beli tanah harus pakai AJB (Akte Jual Beli) notaris, disitu kan ada harganya tuh. Terus akte notaris harus didaftarkan ke BPN (Badan Pertanahan Nasional) kalau itu jual beli tanah. Tanah menurut saya itu ada datanya, cuman kita masih manual, AJB itu kertas segala macam. Jadi mungkin datanya ada tapi tidak terkumpul dengan baik untuk tanah.” (Interviewee 1 - Anggota Dewan Standar Akuntansi Keuangan IAI dan Peneliti Universitas Padjajaran)*

Saat ini Indonesia belum memiliki *database* nasional sehingga masing-masing KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) membuat *database* yang dikumpulkan berdasarkan pengalaman penilai pada saat melakukan penilaian selama ini.

*“Database mungkin ada, kalau di KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) seperti tempat saya. Kami punya data internal tapi tidak kami publikasikan, hanya untuk kepentingan kami.” (Interviewee 3 - Appraiser)*

Untuk menanggapi permasalahan ini, *appraiser* perlu memiliki *database* yang sumber datanya jelas seperti *database* yang disepakati dan dapat digeneralisasi bersama agar laporan hasil penilaian sesuai dengan karakteristik bebas dari kesalahan.

### 4.3 Diskusi & Analisis

Nilai wajar adalah nilai yang terbentuk dari pengukuran nilai yang diciptakan oleh pelaku pasar (PSAK 68, 2013). Nilai wajar membutuhkan tingkat transparansi dan akurasi yang lebih tinggi untuk mendapatkan hasil yang lebih relevan dari informasi akuntansi (J. Christensen, 2010). Sebuah nilai wajar seharusnya dapat diandalkan sebagai informasi yang reliabel untuk mendukung proses pendataan harga-harga yang tercipta pada pasar tersebut (Ijiri & Jaedicke, 1966). Pasar *real estate* yang merupakan input Level 2 dan 3 di negara berkembang seringkali memiliki informasi yang kurang efisien, dan tidak transparan sehingga hasilnya tidak bisa digunakan untuk pengambilan keputusan strategis secara tepat (Chen et al., 2020).

Masalah yang ditemukan pada saat menentukan input nilai wajar level 2 dan 3 adalah informasi yang tidak cukup banyak yang didapatkan di pasar karena aktivitas pasar yang terbatas, data yang terbatas, serta kurangnya akuntan, dan penilai profesional (Abdullatif, 2016). Indonesia kekurangan tenaga profesional dalam melakukan penilaian sehingga Indonesia perlu mempersiapkan sumber daya manusia yang profesional diantaranya akuntan dan penilai (Wahyuni, 2013). Pengukuran nilai wajar membutuhkan pihak independen untuk menjaga komitmen dan memperkecil kemungkinan terjadinya manipulasi nilai (Dechow dkk., 2009). Pengukuran nilai wajar yang dilakukan oleh *appraiser* dianggap dapat memberikan informasi yang relevan, signifikan, dan dapat diverifikasi secara wajar (Herrmann et al., 2006).

Di Indonesia, penilai menghadapi kendala penentuan nilai wajar berkaitan dengan pasar yang tidak aktif serta data yang tidak tersedia di dalam *database* nasional. Unsur-unsur representasi tepat dengan Standar Penilaian Indonesia (SPI) sebenarnya terkait satu sama lain. Unsur representasi tepat terdiri dari lengkap, netral dan bebas dari kesalahan. Lengkap berarti informasi yang didapatkan mencakup seluruh informasi yang dibutuhkan oleh pengguna. Netral berarti data yang diberikan pada laporan penilaian tidak bias dan tidak memihak siapapun. Bebas dari kesalahan berarti data yang diberikan berdasarkan fenomena yang terjadi saat ini dan dapat diverifikasi kebenarannya. Data yang andal adalah data yang lengkap, bebas dari kesalahan dan sekaligus netral. Untuk mendukung kehandalan data, regulator dan MAPPI sebagai asosiasi penilai mengesahkan Kode Etik Penilai Indonesia (KEPI), Standar Penilaian Indonesia (SPI), dan peraturan yang mengikatnya. Oleh karena itu, meskipun situasi di Indonesia ini pasarnya tidak likuid dan datanya tidak disediakan oleh negara tetapi data-data ini bisa diyakini telah objektif dan keandalannya dapat dipertanggungjawabkan.

Penilai dan profesional yang terlibat dalam penilaian memiliki pengalaman dan pengetahuan mengenai penentuan nilai wajar, serta memiliki interaksi sosial diantara professional itu sendiri. Dalam teori konstruksi sosial, interaksi sosial individu-individu akan membentuk sebuah norma dan makna yang objektif secara kenyataan, termasuk makna obyektif dalam kehandalan penentuan nilai wajar. Berger dan Luckman (1990), mendefinisikan teori ini sebagai “kenyataan” yang berarti sesuai

dengan fenomena-fenomena yang terjadi dan “pengetahuan” yang berarti kepastian dari suatu fenomena yang memiliki karakteristik spesifik.

Objektivitas sebuah konsep terbentuk atau fenomena terbentuk ketika para aktor/individu sejalan dalam menginterpretasikannya, termasuk obyektivitas dalam penentuan nilai wajar. Interpretasi individu-individu tersebut muncul berdasarkan pengalaman hidup mereka, serta pengalaman dalam menghadapi fenomena tersebut (Chua, 1986).

Konstruksi sosial mengenai kehandalan data dan penghitungan nilai wajar di Indonesia dapat dilihat dari konsep keterverifikasian berdasarkan proses verifikasi yang dilakukan partisipan. Untuk memverifikasi data pada laporan penilaian, penilai akan menyertakan dokumentasi data pembanding sesuai dengan Standar Penilaian Indonesia 204. Pemberi tugas dapat memverifikasi kebenaran data yang dilaporkan dengan mengidentifikasi kebenaran sumber data, dan membandingkan dengan aset yang identic, sehingga keterverifikasian akan menghindarkan nilai wajar dari kesalahan.

Berkaitan dengan data pembanding, Standar Penilaian Indonesia (SPI) mensyaratkan paling tidak ada 3 (tiga) pembanding. Data pembanding harus membandingkan data yang identik. Identik berarti data yang digunakan harus sejenis dan sebanding. Data tersebut bisa diperoleh dari data media, database, observasi lokasi maupun pencarian data secara manual. Data diperoleh dari media merupakan data yang



diperoleh dari informasi jual beli oleh agen *real estate*, sedangkan *database* untuk saat ini dibentuk oleh *appraiser* melalui Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP).

Data yang lengkap diinterpretasikan sebagai informasi detail mengenai lokasi, penggunaan bantuan *geo tagging* pada laporan penilaian, dan tersedianya detail sumber data yang dicantumkan secara rinci. Selain itu, informasi mengenai zonasi yang dilakukan pada saat melakukan penilaian juga harus dilampirkan secara lengkap. Setelah laporan penilaian dikeluarkan, antara penilai dan pemberi tugas harus memiliki persepsi yang sama, pemahaman yang sama mengenai nilai wajar yang terbentuk.

Netral dikonstruksikan sebagai kenetralan dan independensi pada saat melakukan penilaian. Pelaporan nilai wajar harus berdasarkan fakta yang objektif dan handal melalui kelompok individu untuk menilai nilai wajar (konstruksi sosial nilai wajar dalam konteks objektivitas). Fenomena yang terjadi pada penelitian ini karena implementasi pengukuran nilai wajar pada aset non finansial berdasarkan realitas ekonomi yang bersumber dari perspektif individu yang berbeda-beda (Barker & Schulte, 2017). Dalam konsep netral, integritas pada saat melakukan penilaian sangat diperlukan untuk menghindari laporan penilaian yang tidak netral. Integritas berarti penilai bersikap adil pada saat melakukan penilaian dan tidak memihak siapapun sesuai dengan Kode Etik Penilai Indonesia.

Dalam melakukan penilaian pada suatu daerah, penilai yang handal adalah penilai yang kesehariannya melakukan penilaian pada daerah tersebut. Jadi pada saat melakukan penilaian pada suatu daerah yang belum pernah dinilai, akan lebih baik

melibatkan penilai daerah tersebut untuk melakukan penilaian agar laporan penilaian yang diberikan bebas dari kesalahan.

Konsep representasi tepat pada penelitian ini bisa dikonstruksikan oleh pihak-pihak yang paham mengenai penentuan nilai wajar tanah dan bangunan di Indonesia khususnya penilai dan professional lainnya. Penilai dapat mengkonstruksikan penentuan nilai wajar tanah dan bangunan di Indonesia dengan baik karena sudah terbiasa menilai tanah dan bangunan.

